

FINEP Hloubětín a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2018

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený předseda představenstva a člen představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 3. dubna 2019



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Vladimír Schwarz
člen představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Společnost FINEP Hloubětín a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena dne 18. února 2002. Během rozhodného období došlo ke změně akcionáře společnosti. Společnost byla začleněna do developerské skupiny FINEP HOLDING. Hlavní činností společnosti je správa a provozování administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN (dále jen „Areál“) umístěného podél ulice Poděbradská v Praze 9 a zároveň příprava dokumentace pro zajištění budoucí změny územního plánu v rámci realizace investičního záměru Společnosti. V roce 2018 byly emitovány dluhopisy a následně došlo ke splacení půjčky akcionáři společnosti pomocí prostředků získaných z emise dluhopisů. Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost FINEP Hloubětín a.s. má příjem z pronájmu jednotlivých objektů Areálu a zároveň společnost provádí správu Areálu prostřednictvím najatého správce.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Dne 2. února 2018 došlo ke změně statutární orgánů takto:

- Odvolání byli:
 - a. Ing. Michal Malý – člen představenstva
 - b. Maximilian Adam Skala – člen představenstva
- Jmenování byli:
 - a. Ing. Michal Kocián – předseda představenstva
 - b. Ing. Tomáš Zaněk – člen představenstva
 - c. Ing. Vladimír Schwarz – člen představenstva
 - d. Ing. Pavel Rejchrt – člen představenstva

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

Dne 2. února 2018 došlo ke změně dozorčích orgánů takto:

- Odvolání byli:
 - a. Martin Pokorný – člen dozorčí rady
- Jmenování byli:
 - a. Ing. Tomáš Pardubický – předseda dozorčí rady
 - b. Ing. Hana Landová – člen dozorčí rady
 - c. Ing. Štěpán Havlas – člen dozorčí rady

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2018 dosáhla společnost FINEP Hloubětín a.s. ztráty za účetní období ve výši 2 920 tis. Kč.

Společnost vlastní hmotný majetek – skladový a administrativní areál OFFICE PARK HLOUBĚTÍN. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP Hloubětín a.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 2. února 2018 do 31. prosince 2018

Představenstvo společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 (v této zprávě též jen „**FINEP Hloubětín**“ nebo „**Společnost**“), zpracovalo následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o korporacích**“), za účetní období od 2. února 2018 do 31. prosince 2018 (dále jen „Rozhodné období“).

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že za období od 1.1.2018 do 1.2.2018 nemá dostatek informací o vztazích mezi Společností a její ovládající osobou, neboť v této době měla Společnost jiného jediného akcionáře, a proto za toto období zprávu o vztazích nesestavuje.

1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných představenstvu společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí Koncernu, ve které je ovládající osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Koncern**“). Do koncernu ovládaného společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.
- FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020
FINEP Modřany a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929

PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776
FINEP PROBYDLENÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

Welham, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 270 79 601
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 272 07 943
KALOS spol. s r.o., se sídlem Badeniho 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589
MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 25149610
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206
Real 6 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27919196
PROSEK Development, a.s. se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061
TROJMEZÍ GATE a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147
FLams a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533
JVC CONSULTING a.s., se sídlem Kozáková 124/12, Pitkovice, 104 00 Praha 10, IČ: 05130620

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27918041
FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27100626
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347
FINEP Prosek bytová 12 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380
VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276

CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052
GORIS s.r.o., se sídlem Osadní 324/12a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ: 25725882
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271
Orpazchom s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06378862

Bytové družstvo KASKÁDY VII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05647631
Bytové družstvo KASKÁDY VIII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 07605048

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, reg. č. SV 113
FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: 12223
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1, Registrační číslo: S 12109
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12268
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12225
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12296
FHSI s.á.r.l., reg. č. B121712, se sídlem Rue de la Poste 20, 2346, Luxembourg

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914
FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

Údaje o osobách náležejících do Koncernu se uvádí k 31.12.2018, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

1.1.1 Ovládající osoba

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7, byla v rozhodném období od 2.2.2018 do 31.12.2018 jediným akcionářem společnosti.

2. Úloha Společnosti v Koncernu

Společnost je developerskou společností.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla jediným akcionářem společnosti. K ovládní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Koncernu

- 4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:
Smlouva o zápůjčce č. 2018016201 ze dne 27. listopadu 2018 na 4 000 tis. Kč.
Úvěrová smlouva č. 2018001701 ze dne 2. února 2018 na 1 000 tis. Kč.
Úvěrová smlouva č. 2018007001 ze dne 24. května 2018 na 8 000 tis. Kč.
- 4.2 Mezi Společností a jinými osobami v Koncernu nebyly v Rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy.

5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Během rozhodného učinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob následující právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky:

Čerpání úvěrů od společnosti FINEP HOLDING, SE na základě úvěrových smluv uvedených v bodě 4.1.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami z Koncernu, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Koncernu

- 7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů v Koncernu.

Společnosti vyplývají z účasti v Koncernu zejména výhody. Koncern je tvořen společnostmi se silným finančním zázemím a s výhodnějším přístupem k financování, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli, dále při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti v Koncernu žádné nevýhody.

- 7.2 Ze vztahů v rámci Koncernu neplynou pro Společnost žádná rizika.

29. března 2019

29. března 2019



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Vladimír Schwarz
člen představenstva

INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE

INFORMACE O FINANČNÍ SITUACI S UVEDENÍM DŮLEŽITÝCH FAKTORŮ, RIZIK A NEJISTOT

Údaje o finanční situaci emitenta vč. uvedení důležitých faktorů jsou uvedeny v příloze účetní uzávěrky, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Popis možných rizik a nejistot je popsán v bodu Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům.

POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI SPOLEČNOSTI

Základní kapitál společnosti je představován 10 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě se jmenovitou hodnotou 200 tis. Kč, drženou společností FINEP HOLDING a.s.. Akcie společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu, ISIN nebyl přidělen. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Osoby s řídicí pravomocí neobdržely žádná nepeněžitá či peněžitá plnění od Společnosti nebo osob přímo či nepřímo ovládaných Společností.

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBŇNÝCH CENNÝCH PAPIRECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA SPOLEČNOSTI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Někteří členové statutárních orgánů společnosti FINEP Hloubětín a.s. jsou vlastníky společnosti FINEP HOLDING, SE, která je 100% vlastníkem společnosti FINEP Hloubětín a.s. Níže jsou uvedeny podíly statutárních orgánů na mateřské společnosti FINEP Holding, SE.

Orgán	Období	Procentuální podíl
Členové statutárního orgánu	1.1.2018 – 31.12.2018	96 %
Členové dozorčí rady	1.1.2018 – 31.12.2018	4 %
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2018 – 31.12.2018	0%

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Předseda a členové představenstva nejsou za výkon funkce odměňováni. Předseda a členové dozorčí nejsou za výkon funkce odměňováni. Výkon činnosti členů představenstva se řídí zákonnými předpisy a stanovami společnosti – viz bod POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena v tis (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Audit roční účetní závěrky	225
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Jiné neauditorské služby	0

ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU SPOLEČNOSTI K RIZIKU

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s Českými účetními standardy odpovídá statutární orgán společnosti.

Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí běžné a pravidelné činnosti a napomáhá dosažení strategických a obchodních cílů společnosti. Součástí systému vnitřní kontroly je činnost dozorcí rady prováděná v souladu se zákonem a stanovami.

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

- kontrolou prováděnou každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,
- kontrolou prováděnou představenstvem a řídicími pracovníky při výkonu své řídicí i pracovní činnosti,
- činnostmi prováděnými oddělením controllingu a analytickým oddělením mateřské společnosti Společnosti.

Systém vnitřní kontroly také obsahuje pravidelné fyzické kontroly dokladů a reporting. Významnou oblastí vnitřní kontroly jsou pravidelné reconciliace emitovaných dluhopisů a plateb klientů poukázaných na účty Společnosti.

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

- obecně závazných předpisů,
- závazných opatření orgánů dohledu, jejich metodických materiálů, pokynů a stanovisek,
- vnitřních předpisů a metodických pokynů,
- hospodárného a efektivního provádění činností a transakcí, ověřování detailu transakcí, smluvních vztahů.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována v rámci přípravy měsíčních kontrolních sestav a reportů. V rámci účetní závěrky je správnost účetnictví a účetních výkazů zajištěna kontrolou prováděnou externím auditorem.

VNITŘNÍ KONTROLY A PŘÍSTUPY K RIZIKŮM

Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem koncernu FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost

financování prostřednictvím stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. covenants), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za rok 2018 za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto Společnost přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- záruky a prohlášení o ručení Společnosti jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno společníky.
- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

Tržní rizika

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního instrumentu se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2018 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezené.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícímu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechny finanční aktiva a všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2018 denominované v české koruně.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

A) PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému náleží obchodní vedení společnosti a který jedná za společnost navenek ve všech jejích záležitostech. Jeho složení, působnost, jednání a podepisování a způsob rozhodování, je vymezen vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Členy představenstva dle stanov volí a odvolává valná hromada. Představenstvo má čtyři členy. Jeho funkční období je deset let. Členové představenstva jsou povinni alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů představenstva tak, aby vyhovoval provozním potřebám společnosti.

Členové představenstva rozhodují o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo vykonává svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Představenstvo zajišťuje v rámci své působnosti zejména řádné obchodní vedení společnosti, a řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a také v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Rozhodnutí přijímá při zachování nezbytné náležité péče na základě doporučení kompetentních pracovníků.

B) DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI

Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

Dozorčí rada společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Působnost dozorčí rady, její složení a způsob rozhodování dozorčí rady je upravena vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada má tři členy. Dozorčí rada je povinna alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů dozorčí rady tak, aby počet vyhovoval provozním potřebám společnosti. Funkční období členů dozorčí rady je deset roků.

Do působnosti dozorčí rady náleží:

- nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolovat účetní zápisy společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost společnosti uskutečňována v souladu s právními předpisy a stanovami (toto oprávnění mohou členové dozorčí rady využívat jen na základě rozhodnutí dozorčí rady, ledaže dozorčí rada není schopna plnit své funkce),
- přezkoumávat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty, předkládat své vyjádření valné hromadě,
- účastnit se valné hromady,
- ostatní záležitosti, které do působnosti dozorčí rady řadí zákon o obchodních korporacích nebo stanovy společnosti.

Členové dozorčí rady vykonávají svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jsou povinni zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a všech ostatních skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své funkce a jejichž sdělení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti škodu.

O rozhodnutích členů dozorčí rady se pořizují zápisy, které obsahují veškeré zákonem stanovené náležitosti.

C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI

Jméno (vč. titulu)	Orgán	Období
Ing. Michal Kocián	Představenstvo – předseda představenstva	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Zaněk	Představenstvo – člen představenstva	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Vladimír Schwarz	Představenstvo – člen představenstva	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Představenstvo – člen představenstva	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Pardubický	Dozorčí rada – předseda	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Hana Landová	Dozorčí rada – člen	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Štěpán Havlas	Dozorčí rada – člen	2. 2. 2018 – 31. 12. 2018

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit ke dni účetní uzávěrky nebyl jmenován.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI

Vzhledem k tomu, že Společnost má jednoho akcionáře, vykonává působnost valné hromady jako nejvyššího orgánu tento jediný akcionář, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva a členů dozorčí rady a schvalování smluv o výkonu funkce členů orgánů Společnosti,
- stejně jako schvalování jejich jiného/dalšího odměňování,
- schválení řádné, mimořádné, konsolidované a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejich změn a jejího zrušení,
- určení auditora, který bude ověřovat účetní závěrku Společnosti,
- rozhodování o zřízení, změně nebo zrušení fondů Společnosti včetně stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání,
- další rozhodnutí, která zákon nebo stanovy Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady.

O rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady se pořizuje zápis, který obsahuje veškeré zákonem stanovené náležitosti.

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost nemá definované kodexy vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI

Společnost vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

FINEP Hloubětín a.s.

Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 7556. Identifikační číslo Emitenta je 265 11 771. Sídlo Emitenta je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1.

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Emitent je plně ovládán společností **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (celá skupina ovládá touto společností, včetně Emitenta, dále jen „**Skupina Emitenta**“). Akcionářem této společnosti je **FH INVEST SE**, IČO: 281 94 306, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, a šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Žádná z těchto osob Emitenta samostatně neovládá.

PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Emitent investuje do administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN v Praze 9 („**Areál**“), přičemž vychází dvou alternativních obchodních strategií. Obě shodně vychází z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze.

V první variantě, kterou v současnosti považuje Emitent za nosnou, je v plánu po roce 2023 areál postupně revitalizovat zcela novou výstavbou bytových a kancelářských objektů s doplňkovou obchodní funkcí.

Rozsah a struktura budoucí zástavby vyplyne ze studie proveditelnosti, kterou plánuje Emitent dokončit do konce roku 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato studie zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad s územním plánem hlavního města Prahy (resp. i se zveřejněným návrhem metropolitního plánem hlavního města Prahy).

Druhou variantou je postupná modernizace na business park, tedy kombinaci kancelářských, obchodních, skladových a výrobních prostor. Tuto druhou variantu Emitent prozatím vyhodnotil jako nepreferovanou s ohledem na rozvoj širšího okolí Areálu.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Emitent nemá vlastní zaměstnance a veškeré podnikatelské činnosti provádí prostřednictvím smluvních dodavatelů a to jak ze skupiny FINEP HOLDING tak i externích. Řízení společnosti vykonávají přímo členové představenstva.

INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ SPOLEČNOST

V období kalendářního roku 2018 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností takto:

- a) v řídicích a dozorčích orgánech jediného akcionáře Finep Holding SE a v řídicích a dozorčích orgánech společností ovládaných Finep Holding SE a ve společných podnicích Finep Holding SE;
- b) v řídicích a dozorčích orgánech mimo koncern FINEP HOLDING, SE:

Jméno (vč. titulu)	Společnost	Orgán	IČ	Období
Ing. Michal Kocián	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Michal Kocián	Dobrá rodina	Předseda správní rady	24286664	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Michal Kocián	Nadace táta máma	Člen dozorčí rady	65996631	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Michal Kocián	Cetrum rodinné péče	Předseda správní rady	01864637	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Michal Kocián	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Michal Kocián	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Zaněk	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Zaněk	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Zaněk	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Vladimír Schwarz	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Vladimír Schwarz	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Vladimír Schwarz	ABP Property s.r.o.	Jednatel	07289324	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Vladimír Schwarz	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	ROSENTHAL a.s.	Člen představenstva	60192003	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu sportovců - reprezentantů ČR	Člen správní rady	64810917	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR	Člen správní rady	28993209	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	MLÝN – VÍTKOVICE a.s.	Člen dozorčí rady	27910628	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Bytové družstvo HARB	Místopředseda představenstva	24171051	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Karfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06110851	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Pavel Rejchrt	Terfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06111181	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Tomáš Pardubický	Moneta Money Bank a.s.	Člen dozorčí rady	25672720	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Hana Landová	Dobrá rodina	Člen správní rady	24286664	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Hana Landová	FH INVEST SE	Člen dozorčí rady	28194306	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Hana Landová	Cetrum rodinné péče	Člen správní rady	01864637	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Štěpán Havlas	HCARE s.r.o.	Jednatel	02572753	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018
Ing. Štěpán Havlas	KCK SALVE s.r.o.	Jednatel	61461717	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti prohlašují, že u nich v období za rok 2018 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídicími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

HLAVNÍ AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost je od 2. února 2018 plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, Česká republika a zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7.

ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH

V roce 2018 nebyly proti Společnosti vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Společnosti známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Bezúročná akcionářská zápůjčka, poskytnuta v roce 2017 v celkové výši 1 000 tis., byla dne 18. června 2018 plně splacena.

Dne 24. května 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE bezúročný úvěr ve výši 8 000 tis. Kč, který byl dne 18. června 2018 plně splacen. Dne 27. listopadu 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE další bezúročný úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPÍRY SPOLEČNOSTI OBCHODOVÁNY

Následující zaknihované cenné papíry Společnosti byly přijaté k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.:

Dluhopis ISIN CZ0003519092 - FINEP Hloubětín a.s., 5,00 %, 2018 - 2023

Cenným papírům nebyl přidělen rating.

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost nevyužívá ve své činnosti žádné další alternativní výkonnostní ukazatele, kromě ukazatelů uvedených v prospektu zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ze dne 24. května 2018

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

INFORMACE O VÝVOJI VÝKONNOSTI

Společnost vytvořila za rok 2018 ztrátu ve výši 2 920 tis. Kč, v roce 2017 byl vytvořen zisk ve výši 170 546 tis. Kč.

INFORMACE O VÝVOJI ČINNOSTI

Společnost vlastní skladový areál s administrativními budovami v Praze – Hloubětíně, který pronajímá a zároveň připravuje výstavbu rezidenčního několika-etapového projektu na místě stávajícího skladového areálu.

INFORMACE O STÁVAJÍCÍM HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ

Hospodářské postavení společnosti je odpovídající počáteční fázi projektů, na kterých se společnost podílí.

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od rozvahového dne 31. prosince 2018 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz. také účetní závěrka 13. Následné události).

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI

Společnost bude v roce 2019 nadále realizovat výnosy z pronájmu areálu a zároveň bude pokračovat v přípravných pracích na realizaci plánovaného developerského projektu.

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2018 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Společnost v roce 2018 nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Činnost společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2018 neuzavírala pracovní právní vztahy.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Pardubický, nar. 17. srpna 1974, bytem Na Lhotech 1441/26, Kunratice vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2018

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2018. Účetní závěrka za období roku 2018 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Praze dne 3. dubna 2019



Ing. Tomáš Pardubický
předseda dozorčí rady

FINEP Hloubětín a.s.

Účetní závěrka

31. prosince 2018

Firma: FINEP Hloubětín a.s.

Identifikační číslo: 26511771

Právní forma: a. s.

Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 3. dubna 2019

ROZVAHA

(v celých tisících Kč)

označ. a	AKTIVA b	řád. c	31.12.2018			31.12.2017
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	242 162	-8 113	234 049	222 314
B.	Stálá aktiva	003	230 052	-8 113	221 939	219 856
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	230 052	-8 113	221 939	219 856
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	229 447	-8 113	221 334	219 856
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	42 084	0	42 084	33 280
B. II. 1. 2.	Stavby	017	187 363	-8 113	179 250	186 576
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	605	0	605	0
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	605	0	605	0
C.	Oběžná aktiva	037	12 110	0	12 110	2 458
C. II.	Pohledávky	046	9 095	0	9 095	1 334
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	5 054	0	5 054	1 334
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	693	0	693	1 334
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	4 361	0	4 361	0
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	1 604	0	1 604	0
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	131	0	131	0
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	2 587	0	2 587	0
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	39	0	39	0
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068	4 041	0	4 041	0
C. II. 3. 1.	Náklady příštích období	069	4 041	0	4 041	0
C. IV.	Peněžní prostředky	075	3 015	0	3 015	1 124
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	3 015	0	3 015	1 124

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2018	31.12.2017
			5	6
a	b	c		
	PASIVA CELKEM	082	234 049	222 314
A.	Vlastní kapitál	083	64 826	172 746
A. I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A. III.	Fondy ze zisku	096	200	200
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	200	200
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	65 546	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	65 546	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-2 920	170 546
B. + C.	Cizí zdroje	104	169 223	49 568
B.	Rezervy	105	0	290
B. 4.	Ostatní rezervy	109	0	290
C.	Závazky	110	169 223	49 278
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	165 338	1 814
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	112	160 000	0
C. I. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	160 000	0
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	1 142	1 010
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	4 000	0
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	121	196	804
C. II.	Krátkodobé závazky	126	3 272	47 464
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	1 806	0
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	124	255
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	1 342	47 209
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	83	46 209
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	1 259	0
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	143	0	1 000
C. III.	Časové rozlišení pasiv	144	613	0
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145	422	0
C. III. 2.	Výnosy příštích období	146	191	0

Firma: FINEP Hloubětín a.s.

Identifikační číslo: 26511771

Právní forma: a. s.

Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 3. dubna 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			2018	2017
			1	2
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	17 505	2 503
A.	Výkonová spotřeba	03	8 321	2 663
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 636	937
A. 3.	Služby	06	4 685	1 726
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	7 489	1 379
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	7 489	1 267
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	7 489	1 267
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	112
III.	Ostatní provozní výnosy	20	66	450 021
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	448 374
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	66	1 647
F.	Ostatní provozní náklady	24	350	237 075
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	233 175
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	146	216
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-290	290
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	494	3 394
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 411	211 407
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	4 422	4
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 422	4
K.	Ostatní finanční náklady	47	535	26
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-4 957	-30
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-3 546	211 377
L.	Daň z příjmů	50	-626	40 831
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	-18	40 219
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-608	612
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-2 920	170 546
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-2 920	170 546
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	17 571	452 524

Firma: FINEP Hloubětín a.s.

Identifikační číslo: 26511771

Právní forma: a. s.

Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 3. dubna 2019

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		2018 1	2017 2
	Peněžní toky z provozní činnosti		
	Účetní zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním	-3 546	211 377
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace:	11 621	-213 864
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv	7 489	1 267
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-290	64
A. 1. 3.	Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	0	-215 199
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	4 422	4
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	8 075	-2 487
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	-11 468	7 258
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-6 072	4 288
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	-5 396	2 970
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-3 393	4 771
A. 3.	Úroky vyplacené	-4 000	-64
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů	-39 144	-3 622
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-46 537	1 085
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-9 572	-220 199
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	448 374
B ***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-9 572	228 175
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	163 000	-200 000
C. 2.	Změna stavu vlastního kapitálu:	-105 000	-36 872
C. 2. 6.	Vyplacené dividendy [podíly na zisku]	-105 000	-36 872
C ***	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	58 000	-236 872
	Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	1 891	-7 612
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	1 124	8 736
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	3 015	1 124

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za období končící 31. prosince 2018

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017	2 000	200	36 872	39 072
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	170 546	170 546
Výplata dividendy jedinému akcionáři	0	0	-36 872	-36 872
Zůstatek k 31. prosinci 2017	2 000	200	170 546	172 746
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	-2 920	-2 920
Výplata dividendy jedinému akcionáři	0	0	-105 000	-105 000
Zůstatek k 31. prosinci 2018	2 000	200	62 626	64 826

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FINEP Hloubětín a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 dne 18. února 2002 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Společnost není společníkem s neomezeným ručením v žádné společnosti.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro velké účetní jednotky a je sestavena v historických cenách.

2.2. Srovnatelné údaje

Na základě požadavků novely vyhlášky č. 500/2002 Sb., platné od 1. ledna 2018 došlo ke změně vykazování některých položek rozvahy. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly upraveny související srovnatelné údaje.

2.3. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.5. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce, v případě potřeby devizovým kurzem z bezprostředně předcházejícího dne.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty a jsou vykázány souhrnně.

Položky výdajů nebo příjmů příštích období vyjádřené v cizí měně jsou přepočítány devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni.

2.6. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

2.7. Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

2.8. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu jejich uskutečnění (tj. poskytnutí služeb, náklady na provoz budovy jsou přeúčtovány nájemcům v době jejich vzniku) a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby z nájemného jsou časově rozlišeny po dobu trvání nájemních smluv.

2.9. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 9.

2.10. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů. Dlouhodobé závazky nejsou diskontovány.

2.11. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

2.12. Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti.

2.13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení mezitímní účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení mezitímní účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány a jejich dopady kvantifikovány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2018	Přírůstky / přeúčtování	Úbytky	31. prosince 2018
Pořizovací cena				
Pozemky	33 280	8 804	0	42 084
Stavby	187 200	163	0	187 363
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	605	0	605
Celkem	220 480	9 572	0	230 052
Oprávký				
Stavby	624	7 489	0	8 113
Celkem	624	7 489	0	8 113
Zůstatková hodnota	219 856			221 939

(tis. Kč)	1. ledna 2017	Přírůstky / přeúčtování	Úbytky	31. prosince 2017
Pořizovací cena				
Pozemky	66 000	33 280 *)	-66 000 *)	33 280
Stavby	192 865	187 200 *)	-192 865 *)	187 200
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	303	0	-303	0
Celkem	259 168	220 480	-259 168	220 480
Oprávký				
Stavby	25 069	624	-25 069	624
Celkem	25 069	624	-25 069	624
Zůstatková hodnota	234 099			219 856

*) Společnost v roce 2017 prodala areál Business Centrum Zálesí a nakoupila areál v ulici Poděbradská.

4. Pohledávky

Společnost nemá k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 žádné pohledávky po splatnosti.

Společnost k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 nevytvořila opravnou položku k pohledávkám.

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

5. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, Česká Republika.

Kč 31. prosinci 2017 byla Společnost plně vlastněna společností Pražská správa nemovitostí, spol. s.r.o. Změna jediného akcionáře byla zapsána do Obchodního rejstříku dne 2. února 2018.

FINEP Hloubětín a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2018

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, Česká republika je ovládající společností Společnosti a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Společnost FINEP HOLDING, SE je zároveň konečnou holdingovou společností Koncernu. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách www.finep.cz, v sekci „Pro Investory“.

Základní kapitál je tvořen 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a je plně splacen.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku.

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhla Společnost vypořádání ztráty za rok 2018.

Dne 26. června 2018 jediný akcionář Společnosti schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2017 a rozhodl o výplatě dividendy ve výši 105 000 tis. Kč a převodu části zisku ve výši 65 546 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let.

6. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Vydané dluhopisy		
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné - dlouhodobé	160 000	0
Celkem	160 000	0

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP Hloubětín a.s., 5,00 %, 2018 - 2023	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům a veškerým akciím. Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2018 činila 33 280 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 0 Kč).

Náklady spojené s emisí dluhopisů se časově rozlišují a rozpouštějí do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů. Celková výše dosud časově nerozlišených nákladů spojených s emisí dluhopisů byla k 31. prosinci 2018 ve výši 3 991 tis. Kč.

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neneviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017.

Společnost nenevidovala žádné významné investiční přísliby k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017.

8. Tržby

Společnost pronajímá nebytové prostory.

Tržby lze členit následovně:

(tis. Kč)	2018	2017
Tuzemsko		
Nebytové prostory	12 384	2 659
Výnosy ze služeb souvisejících s přefakturací nákladů nájemcům	5 121	-156
Výnosy z pronájmu a služeb souvisejících s přefakturací	17 505	2 503

9. Transakce se spřízněnými stranami

Bezáročná akcionářská zápůjčka, poskytnuta v roce 2017 v celkové výši 1 000 tis., byla dne 18. června 2018 plně splacena.

Dne 24. května 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE bezúročný úvěr ve výši 8 000 tis. Kč, který byl dne 18. června 2018 plně splacen. Dne 27. listopadu 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE další bezúročný úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Jednatelům nebyly k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

10. Odměna auditorské společnosti

Celková odměna auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. za povinný audit účetní závěrky za rok 2018 činila 225 tis. Kč.

11. Zaměstnanci

Společnost neměla k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 žádné zaměstnance.

12. Daň z příjmů

Daňový náklad/výnos zahrnuje:

(tis. Kč)	2018	2017
Splatnou daň (19 %)	0	40 219
Odloženou daň	-608	612
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	-18	0
Celkem daňový náklad (+)/výnos (-)	-626	40 831

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2018 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku (+) / závazek (-) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) z titulu:		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	-1 336	-859
daňové ztráty minulých let	1 140	0
Ostatní rezervy	0	55
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-196	-804

FINEP Hloubětín a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2018

Společnost měla k 31. prosinci 2018 daňové ztráty ve výši 6 002 tis. Kč, které mohou být použity do roku 2023.

13. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

3. dubna 2019



Ing. Michal Kocián
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Schwarz
Člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti FINEP Hloubětín a.s.

Zpráva o auditu individuální účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2018,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné nepřípustné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1% z celkových aktiv, což představuje 2 340 tis. Kč.

Rozsah našeho statutárního auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek.

Klasifikace, prezentace a zveřejnění týkající se vydaných dluhopisů včetně souvisejících nákladů

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejím základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

Celková hladina významnosti	2 340 tis. Kč
------------------------------------	---------------

Jak byla stanovena	Hladina významnosti byla stanovena jako 1% z celkových aktiv
---------------------------	--

Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze - Hloubětíně, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.
---	--



Akcionáři společnosti FINEP Hloubětín a.s. Zpráva nezávislého auditora

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Klasifikace, prezentace a zveřejnění týkající se vydaných dluhopisů včetně souvisejících nákladů

Společnost vydala 12. června 2018 dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 160 milionů Kč.

S touto emisí vnímáme následující auditní rizika:

- schopnost emitenta dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů
- nesprávnou klasifikaci, prezentaci a zveřejnění transakcí, zůstatků a souvisejících záruk spojených s vydanými dluhopisy
- nesprávné vykázání úrokových nákladů spojených s vydanými dluhopisy a ostatních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů.

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Na základě prostudování dokumentů souvisejících s emisí dluhopisů jsme zhodnotili schopnost emitenta dostát svým závazkům.

Ověřili jsme informace uvedené v účetní závěrce a zkontrolovali, že informace jsou kompletní a zveřejněné v souladu s požadavky zákona o účetnictví a ostatních příslušných předpisů.

Provedli jsme přepočty úrokových nákladů a ověřili jsme správnost jejich vykázání v účetní závěrce, včetně nákladů souvisejících s emisí dluhopisů.

Na základě těchto auditorových postupů jsme potvrdili správnost zobrazení emise dluhopisů v účetní závěrce, včetně požadovaného zveřejnění informací a schopnosti emitenta a ručitele dostát svým závazkům.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu účetní procesy a kontroly Společnosti a specifika odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními finančními i nefinančními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.



Akcionáři společnosti FINEP Hloubětín a.s.
Zpráva nezávislého auditora

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.



**Akcionáři společnosti FINEP Hloubětín a.s.
Zpráva nezávislého auditora**

Naší povinností je rovněž poskytnout dozorčí radě prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali dozorčí radu, ty, které jsou z hlediska auditu účetních závěrek za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou dozorčí radě

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro dozorčí radu Společnosti, kterou jsme vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2018 nás dne 18. října 2018 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné neauditorské služby. Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

3. dubna 2019

zastoupená

Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966